

BASIS IN ASCERTAINING THE AMOUNT OF LIQUIDATED DAMAGES

ILI LIYANA AZMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Specially dedicated to *Mak* and *Ayah*
Terima Kasih.

ACKNOWLEDGEMENT

Thank you Allah.

Thanks to my supervisor, Assoc. Prof. Dr. Rosli Abdul Rashid for the enlightenment and guidance throughout the research.

Thanks to my family.

Thanks and appreciate the support from all of the lecturers and friends.

ABSTRACT

In Malaysian construction industry, one of the conditions in the contract made between the employer and contractor is to complete a project within a specified time. Failure to fulfil the condition will amount to breach of contract. Main remedy available for breach of contract is an award of damages. Damages are a reasonable sum of money awarded as compensation to the innocent party and one of the damages available is liquidated damages. It is a genuine pre-estimate amount and provided not to penalise the party at fault. A building owner will want to claim as much as he can to cover the loss resulted from the delay of completion. The objectives of this research are to identify the basis in ascertaining the amount of liquidated damages and ascertain whether the amount of liquidated damages is a reasonable compensation or not. There are elements of cost from nine articles tabulated in a table to create a basis in ascertaining the liquidated damages amount. Twenty elements of cost found and they were divided into major and minor costs. There are seven elements under the major cost and the rest were classified as minor cost. The major costs are financing interest, loss of profit, professional fee, administrative cost, alternative facilities, supervision fees and overhead. Three public projects and two private projects were analysed to ascertain whether the amount of liquidated damages were reasonable or not. As a result, the amount of liquidated damages in public project appears to be reasonable as it is less than the amount of losses suffered. In private projects, the amount of liquidated damages is unreasonable as the amount is more than the losses suffered and can be challenged as penalty by the contractor.

ABSTRAK

Perjanjian dalam kontrak pembinaan di Malaysia diantara klien dan kontraktor telah menetapkan syarat bahawa sesuatu kerja hendaklah disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Kegagalan kontraktor menyiapkan projek dalam tempoh masa yang dipersetujui akan mengakibatkan kemungkiran kontrak. Remedi utama kemungkiran kontrak ialah pemberian pampasan. Pampasan dalam konteks pembinaan merujuk kepada sejumlah wang yang berpatutan kepada pihak yang menanggung kerugian iaitu, klien. Ganti Rugi yang Ditentukan (LAD) ialah salah satu jenis pampasan. Ianya tidak bertujuan untuk mendenda pihak yang mungkir dan dianggap sebagai jumlah anggaran sebenar yang ditetapkan dalam kontrak. Pemilik bangunan kebiasaannya mahukan tuntutan kerugian mereka meliputi keseluruhan kerugian yang dialami akibat daripada kemungkiran kontrak tersebut. Objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti asas penentuan jumlah LAD dan menentukan sama ada jumlah LAD yang telah dipersetujui merupakan jumlah ganti rugi yang munasabah atau tidak. Elemen-elemen kos dari sembilan artikel telah dikumpul dan dikenalpasti. Sebanyak dua puluh elemen kos dikenalpasti dan di kategorikan sebagai kos utama dan kos sampingan. Terdapat tujuh elemen kos yang diklasifikasikan sebagai kos-kos utama manakala yang selebihnya adalah kos-kos sampingan yang perlu diambilkira. Kos-kos utama tersebut adalah pembiayaan, kerugian, fi professional, kos pengurusan, kemudahan alternatif dan overhead. Tiga projek kerajaan dan dua projek swasta kemudiannya dianalisis untuk menentukan sama ada jumlah LAD yang dipersetujui adalah munasabah. Di akhir analisis, jumlah LAD projek kerajaan adalah munasabah kerana jumlah LAD-nya kurang dari kerugian yang dialami klien. Manakala projek swasta menunjukkan hasil yang sebaliknya dan jumlah LAD tersebut berpotensi untuk dicabar oleh kontraktor.